

PRÉFACE

Voici en six parties i) l'historique du garage municipal acquis par la municipalité en 2015 et par le Rucher Boltonnois en 2020, et ii) une argumentation raisonnée traitant de notre avenir socio-économique comme municipalité et du projet d'avenir que nous pouvons envisager comme collectivité avec nos moyens. Ces parties sont intitulées :

Partie I : L'achat du garage par la municipalité en 2015.

Partie II : La transformation du garage en atelier municipal et la location d'une superficie importante au Rucher.

Partie III : Manque de suivi et de vision dans les décisions de la municipalité.

Partie IV : La vente de l'immeuble au Rucher s'est-elle faite au prix du marché?

Partie V : Envisager prendre en main notre développement socio-économique.

Partie VI : Comment nous prendre en main?

L'HISTORIQUE DU GARAGE MUNICIPAL ACQUIS PAR LE RUCHER BOLTONNOIS

PARTIE I

L'achat du garage par la municipalité en 2015

1. **En 2014, la municipalité fait faire une étude pour déterminer s'il est préférable d'acheter le garage ou d'en faire construire un nouveau.**

RÉSOLUTION DU CONSEIL DU 27 JUILLET 2014 MANDATANT UNE FIRME POUR L'ÉVALUATION DES COÛTS COMPARATIFS ENTRE L'ACHAT DU GARAGE OU LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU GARAGE

3. Demande d'évaluation des coûts pour un garage municipal

ATTENDU QUE la municipalité a besoin d'un garage municipal pour fournir un espace de travail sécuritaire et adéquat à ses employés;

ATTENDU QUE l'endroit utilisé présentement, présente de graves lacunes pour la sécurité de ses employés;

ATTENDU QUE le conseil a l'opportunité de faire l'achat d'un bâtiment existant ou de construire sur un terrain appartenant à la municipalité;

QUE le conseil autorise la firme Projection G.P. Conseils de faire une évaluation complète des coûts comparatifs des deux scénarios pour 8 500 \$ taxes en sus afin de donner une vision globale des coûts engendrés de remplacement du bâtiment existant.

ADOPTÉE

2. En août 2014, la municipalité se fait confirmer qu'il est préférable d'acheter le garage sur Nicholas-Austin et fait une offre d'achat sur l'immeuble.

RÉSOLUTION DU CONSEIL DU 18 AOÛT 2014 AUTORISANT L'ACHAT DU GARAGE AU PRIX DE 270 000\$

6. Offre d'achat sur le bâtiment des industries Lefèbvre sur la route Nicholas-Austin

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a demandé à la firme Projection G.P. Conseils de faire une évaluation complète des coûts comparatifs des deux scénarios afin de donner une vision globale des coûts engendrés de remplacement du bâtiment existant tel que spécifié à la résolution 2014-07-1800;

CONSIDÉRANT QUE suite à la conclusion du rapport reçu de la firme Projection G.P. Conseils, l'achat du bâtiment des industries Lefèbvre situé sur la route Nicholas-Austin est plus avantageux pour la Municipalité, et éviterait des délais de plus ou moins 2 ans pour une construction neuve;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité juge opportun de se doter d'un garage municipal pour fournir un espace de travail sécuritaire et adéquat à ses employés;

CONSIDÉRANT QUE l'endroit utilisé présentement, présente de graves lacunes pour la sécurité de ses employés;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : M. Rudy Giordano

APPUYÉ PAR : Mme Julie Paige

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le conseil de la Municipalité de Bolton-Est autorise de présenter une offre d'achat pour le bâtiment ci-haut mentionné, sous forme d'offre final, et en ces termes;

- 270 000 \$ pour le bâtiment, incluant les systèmes de fixation sur les murs (le système d'étagère de métal déjà fixé aux murs) ainsi que le chariot élévateur;
- Prise de possession du bâtiment par la municipalité pour le mois de janvier 2015;
- Une option est offerte au vendeur pour louer une partie du bâtiment, pour y entreposer ses équipements déjà sur place et pourra être négociée en temps voulu.

3. Étant certaine de vouloir acheter le garage sur Nicholas-Austin, la municipalité augmente son offre à 276 000\$.

RÉSOLUTION DU CONSEIL DU 8 SEPTEMBRE 2014 AUTORISANT LA MUNICIPALITÉ À AUGMENTER L'OFFRE D'ACHAT DU GARAGE DE 270 000\$ À 276 000\$

9.9 Contre-offre pour l'achat du bâtiment des industries Lefèbvre situé sur la route Nicholas-Austin

ATTENDU QUE la Municipalité de Bolton-Est, a présenté une offre d'achat au propriétaire des industries Lefèbvre, M. Godbout, pour le bâtiment situé sur la route Nicholas-Austin;

ATTENDU QU'après une discussion verbale avec M. Godbout le conseil de la municipalité de Bolton-Est désire modifier l'offre présentée ;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : M. Pierre Piché

APPUYÉ PAR : M. Guy Carrière

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le conseil de la Municipalité de Bolton-Est, autorise de présenter une contre-offre pour l'achat du bâtiment ci-haut mentionné, en ces termes;

- **276 000 \$ pour le bâtiment**, incluant les systèmes de fixation sur les murs (le système d'étagère de métal déjà fixé aux murs);
Prise de possession du bâtiment par la municipalité pour le mois de **janvier 2015**;
- La location d'une partie du bâtiment, est toujours offerte au vendeur pour y entreposer ses équipements déjà sur place et pourra être négociée en temps voulu.

QUE cette offre d'achat expirera le **16 septembre 2014 à minuit**.

ADOPTÉE.

4. La municipalité avait besoin d'un garage municipal en 2014.
5. Elle fait une première offre à 270 000\$ puis l'augmente à 276 000\$
6. Le 28 janvier 2015, la municipalité achète le garage municipal au prix de 276 000\$.

**LE VÉRITABLE HISTORIQUE DU GARAGE MUNICIPAL ACQUIS PAR LE RUCHER
BOLTONNOIS**

PARTIE II

La transformation du garage en atelier municipal et la location d'une superficie importante au Rucher

1. Suite à son achat au prix de 276 000\$, la municipalité utilise le garage pour les fins pour lesquelles elle l'a acheté, c'est-à-dire comme garage.

[Intervalle de trois ans jusqu'aux élections municipales du 5 novembre 2017]

2. Le 5 novembre 2017, réélection de Mme Joan Westland-Eby, Mme Julie Paige, Messieurs Pierre Grenier et Pierre Piché aux postes qu'ils occupaient déjà. Élection de Mme Vinciane Peeters et M. Alain Déry comme nouveaux conseillers municipaux.
3. Le 1^{er} février 2018, constitution du Rucher Boltonnois dont M. Alain Déry est administrateur et président. Les objets pour lesquels le Rucher est constitué sont :

Objets – Le ou les objets pour lesquels la constitution de la personne morale est demandée sont : (Inscrivez les buts poursuivis.)

APICULTURE COMMUNAUTAIRE

Maintenir et développer les populations d'abeilles dans notre région
Sensibiliser la population à l'importance des abeilles par l'apiculture communautaire
Intéresser la population aux abeilles en installant des ruches dans le village
Intégrer la population dans les diverses activités apicoles de saison
Développer un réseau social autour des activités de la ruche
Animer des ateliers sur les abeilles et l'apiculture dans les écoles
Vendre le miel récolté pour assurer la pérennité du projet et en faire la promotion
Créer et gérer une miellerie communautaire

DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE

Développer la cuisine communautaire et la promouvoir
Regrouper les citoyens autour d'activités dans cette cuisine (cours, conférences, partage)
Créer un lieu de rassemblement des citoyens
Valoriser les produits locaux
Créer un lieu pour la gestion des banques alimentaires

LABORATOIRE AGRICOLE

Expérimenter l'aquaponie et faire participer la population
Faire de la culture sur terreau en hiver
Expérimenter des techniques d'agriculture en serre

4. Lors d'une séance tenue le 5 mars 2018, le conseil adopte une résolution concernant l'octroi d'un contrat à l'égard d'un bâtiment qu'il qualifie d'atelier municipal en rapport avec l'esquisse d'un atelier de cuisine, indique que l'espace à rénover comprend une ancienne cuisine commerciale et que le projet du Rucher « J'adopte une ruche » est un succès et en pleine expansion. Il justifie l'octroi du contrat sur cette base.

RÉSOLUTION DU CONSEIL **DU 5 MARS 2018** RELATIVEMENT À L'OCTROI D'UN CONTRAT
CONCERNANT L'ATELIER MUNICIPAL/GARAGE

12.2 Octroi contrat – architecte phase de l'esquisse – atelier municipal

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Bolton-Est est le propriétaire exclusif du bâtiment situé au 2616, route Nicholas-Austin à Bolton-Est;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a acheté le bâtiment pour en faire un atelier municipal et pour d'autres fins à être déterminées par la communauté;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions du bâtiment sont très grandes et certainement adéquates pour accueillir à la fois un atelier et d'autres usages communautaires;

CONSIDÉRANT QU'un groupe de travail nommé par le conseil municipal a déposé à l'automne 2017 une liste de tous les usages potentiels pour une section du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE dans la liste des usages potentiels, le comité de travail a identifié une cuisine communautaire et un lieu de rassemblement;

CONSIDÉRANT QUE l'espace à rénover a déjà été une cuisine commerciale et que toutes les connexions de plomberie, électricité, propane, etc. sont toujours existantes;

CONSIDÉRANT QUE le projet communautaire "J'adopte une ruche" est un succès et est en expansion;

CONSIDÉRANT QUE les fondateurs du projet "J'adopte une ruche" ont créé un organisme à but non lucratif (OBNL) nommé « Le Rucher Boltonnois » pour, entre autres, gérer le projet ainsi que d'autres activités agroalimentaires;

CONSIDÉRANT QU'en plus de permettre au Rucher Boltonnois d'effectuer ses activités apicoles (récoltes, formation, traitement et stockage des produits de la ruche), la cuisine pourra accommoder des activités communautaires, comme un programme de « cuisine communautaire », constituer un lieu de rassemblement et permettre la tenue d'ateliers;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Julie Paige
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le Conseil municipal de Bolton-Est retienne les services en architecture de David Leslie architecte concernant la préparation d'esquisses d'aménagement du bâtiment à 2 500.00\$ plus taxes tel que soumis dans l'offre de services P18-105 D1230.

Le 5 mars 2018, le conseil indique dans cette résolution que le bâtiment a été acheté pour en faire un atelier municipal «**et pour d'autres fins à être déterminées par la communauté.**» Il ne reconnaît pas que l'immeuble a été acheté initialement pour être utilisé comme un garage en 2015.

ADOPTÉE

1. Le 3 avril 2020, soit un mois après la constitution du Rucher, le conseil accepte que la mairesse devienne administratrice du Rucher et accorde un bail au Rucher d'une durée et d'un montant qui ne sont pas mentionnés dans la résolution adoptée par le conseil.

12.8 Nomination du maire au CA du Rucher Boltonnois

CONSIDÉRANT QUE les fondateurs du projet "J'adopte une ruche" ont créé un organisme à but non lucratif (OBNL) nommé « Le Rucher Boltonnois » pour, entre autres, gérer le projet ainsi que d'autres activités agroalimentaires et en

plus de permettre au Rucher Boltonnois d'effectuer ses activités apicoles (récoltes, formation, traitement et stockage des produits de la ruche)

IL EST PROPOSÉ PAR: Vinciane Peeters
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le conseil accepte la nomination du maire Joan Westland-Eby au CA du Rucher Boltonnois

ADOPTÉE

12.9 Autorisation de signature – contrat usage atelier municipal pour Le Rucher Boltonnois

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Bolton-Est est le propriétaire exclusif du bâtiment situé au 2616, route Nicholas-Austin à Bolton-Est

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a acheté le bâtiment pour en faire un garage municipal et pour d'autres fins à être déterminées par la communauté

CONSIDÉRANT QUE les dimensions du bâtiment sont très grandes et certainement adéquates pour accueillir à la fois un garage et d'autres usages communautaires

CONSIDÉRANT QU'un groupe de travail nommé par le conseil municipal a déposé à l'automne 2017 une liste de tous les usages potentiels pour une section du bâtiment

CONSIDÉRANT QUE dans la liste des usages potentiels, le comité de travail a identifié une cuisine communautaire et un lieu de rassemblement

CONSIDÉRANT QUE l'espace à rénover a déjà été une cuisine commerciale et que toutes les connexions de plomberie, électricité, propane, etc. sont toujours existantes

CONSIDÉRANT QUE le projet communautaire "J'adopte une ruche" est un succès et est en expansion

IL EST PROPOSÉ PAR : Martha Crombie
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le Conseil autorise la directrice générale à signer le contrat d'usage de l'atelier municipal avec l'organisme Le Rucher Boltonnois

ADOPTÉE

À ce moment suite à la constitution du Rucher et en lien avec le développement de ses activités , le 3 avril 2018, le conseil introduit le concept que le bâtiment a été acheté pour en faire un garage municipal et « pour d'autres fins à être déterminées par la communauté »

**De quel contrat s'agit-il?
Aucune information n'est donnée sur la durée de l'entente ni sur le montant du bail.**

MANQUE DE TRANSPARENCE :

5. Dans sa résolution autorisant le bail, le conseil municipal ne divulgue ni la durée ni le montant payable par le Rucher pour le bail.
6. M. Déry ne divulgue pas ses intérêts comme administrateur et président du Rucher. Il est la personne qui a signé le bail au nom du Rucher et il approuve les termes dans la résolution comme conseiller municipal.
7. Ce n'est pas habituel dans une assemblée délibérante ni dans le texte d'une résolution que le conseil d'un organisme ne communique pas l'information importante d'un contrat. Il s'agit ici d'un problème de bonne gouvernance et d'un manque de transparence.
8. **Malgré qu'il s'agisse d'un document déposé au conseil pour approbation, copie du bail a dû être obtenue de la municipalité en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.**
9. En lisant le bail dont copie est ci-dessous on apprend que celui-ci est d'une **durée de 3 ans au prix de 100\$ par année, la municipalité assumant en plus les frais de chauffage et d'électricité.**
10. Le Rucher ne dit pas ce qu'il entend faire pendant toute la durée du bail. Il prend seulement l'engagement d'installer des compteurs qu'il doit reprendre à la fin du bail à ses frais.



CONTRAT DE LOCATION - ATELIER MUNICIPAL

2616, ROUTE NICHOLAS-AUSTIN
BOLTON-EST (QUÉBEC) JOE 1G0

LE PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION EST CONCLU ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE:

LE PROPRIÉTAIRE: *La Municipalité de Bolton-Est*
858, route Missisquoi
Bolton-Est (Québec) JOE 1G0

LE LOCATAIRE: *Le Rucher Boltonnois*
ADRESSE: 22 chemin Lacasse
Bolton-Est, Québec JOB 1G0
TÉLÉPHONE: 438-837 0560

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION:

1. DURÉE DE LA LOCATION: 3 ANS

AUTORISATION: Le 3 avril 2018 **DATE DE FIN:** Le 3 avril 2021

Le contrat se renouvelle automatiquement à la date de fin, à moins d'un préavis contraire de 3 mois de l'une des parties.

2. MONTANT DE LA LOCATION:

La présente location est consentie pour un montant représentatif de 100\$/année (cent dollars).

3. RESPONSABILITÉ:

Le « propriétaire » s'engage à maintenir une assurance pour ses propres biens qui sont entreposés à l'atelier municipal et ainsi qu'une pour la responsabilité civile.

Le « locataire » s'engage à maintenir en vigueur durant la durée de la location une assurance responsabilité et pour ses biens.

Le « propriétaire » s'engage à payer l'électricité ainsi que le gaz propane à l'atelier municipal.

Le « propriétaire » assure la priorité de l'atelier municipal au Rucher Boltonnois en lien avec la réservation des locaux.

Le « propriétaire » s'engage à respecter les normes de sécurité et de mise aux normes s'il y a lieu.

Le « locataire » s'engage à installer les comptoirs et autres items nécessaires aux objectifs de l'OBNL « Le Rucher Boltonnois ». À la fin du contrat de location, le « locataire » s'engage à remettre les locaux dans leur état initial et ce, à la satisfaction du « propriétaire ».

4. LIEUX:

Le « locataire » loue l'emplacement de « l'ancienne cuisine de l'atelier Lefebvre ».

Signé à Bolton-Est, le 3 avril 2018


Mélisa Camiré


Alain Déry

11. Est-il vraiment prudent pour un conseil municipal de signer un bail d'une durée de trois ans avec un organisme nouvellement créé et de se lier les mains pendant une telle période surtout que le Rucher ne venait que de débiter ses opérations?

12. Un des problèmes est que le conseil s'est lié les mains pour une période de 3 ans et qu'il a laissé l'utilisation de l'espace à la seule discrétion du Rucher et non pas «pour des fins à être déterminées par la communauté» contrairement à ce que disait les Considérants (c'est-à-dire le fondement) pour lesquels le conseil a adopté les résolutions.

LA VÉRITABLE HISTOIRE DU GARAGE MUNICIPAL ACQUIS PAR LE RUCHER BOLTONNOIS PARTIE III

MANQUE DE SUIVI ET DE VISION DANS LES DÉCISIONS DE LA MUNICIPALITÉ

1. Rappelons les faits suivants :

2015

- Début 2015, la municipalité achète l'immeuble sur Nicholas-Austin pour servir de garage et la municipalité l'utilise pendant trois ans.

2018

- Février 2018, trois mois après les élections municipales, le Rucher est constitué par M. Déry et deux autres fondateurs.
- Mars 2018, le 5 mars 2018, soit un mois après la constitution du Rucher, le conseil octroie un contrat à une firme pour des services d'architecture en vue de la transformation de l'immeuble en atelier municipal en mentionnant que **l'immeuble avait été acheté comme atelier municipal [et non pas comme garage] et qu'il avait été acheté aussi «pour d'autres fins à être déterminées par la communauté»**
- Le conseil se justifie ainsi pour octroyer un contrat de services d'architecture voulant permettre au Rucher d'exercer des activités dans les locaux du garage.
- Avril 2018, deux mois après la constitution du Rucher, soit le 3 avril 2018, le conseil rectifie cette fois l'utilisation envisagée de l'immeuble admettant qu'il avait été acheté pour servir comme garage et **qu'il avait été acheté aussi «pour d'autres fins à être déterminées par la communauté»**, que les dimensions du garage sont adéquates pour accueillir d'autres usages communautaires, que l'espace à rénover comprend une ancienne cuisine commerciale et que le projet du Rucher « J'adopte une ruche » est un succès et en pleine expansion. **Il consent alors au Rucher un bail d'une durée et pour un loyer non divulgués dans la résolution sans dire plus et sans préciser les autres activités communautaires qui doivent être développées par le Rucher dans l'espace du garage. Ce loyer est de 100\$ par année pour une durée de 3 ans, chauffage et électricité inclus.**

2. Il est fort probable que la superficie du garage étant plus grande qu'il ne le fallait, il était certainement utile voire nécessaire d'utiliser le reste de l'espace à des activités communautaires **«pour des fins à être déterminées par la communauté»** surtout que le conseil élaborait sa Politique des aînés et de la famille qui faisait état de la nécessité de lieux de rassemblements communautaires. (Cet aspect sera considéré et commenté dans une partie subséquente de l'Historique).
3. Premièrement pourquoi le conseil s'est-il lié les mains avec un bail de trois ans sans exiger du Rucher qu'il mène certaines activités communautaires comme le conseil le déterminerait de temps à autre? Il n'y a rien de prévu dans le contrat pour cela.

4.

5. **Deuxièmement, malgré que le conseil ait déclaré en 2018 que l'immeuble «doit être utilisé aux fins déterminées par la communauté» et reconnu dans sa Politique des aînés et de la famille qu'un lieu de rassemblement est essentiel pour la communauté, deux ans plus tard le conseil abdique complètement son contrôle sur l'immeuble en le vendant au Rucher.**

DANS UNE RÉOLUTION DU 3 FÉVRIER 2020, LE CONSEIL ACCEPTE QUE LA MUNICIPALITÉ VENDE L'IMMEUBLE GARAGE/ATELIER MUNICIPAL AU RUCHER AU PRIX DE 285 200\$.

12.10 Vente d'un immeuble municipal – 2616, route Nicolas-Austin

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Bolton-Est souhaite vendre son garage municipal situé au 2616, route Nicholas-Austin ;

CONSIDÉRANT QUE le Rucher Boltonnois a exprimé son intention d'acquérir l'immeuble du 2616, route Nicholas-Austin au prix de l'évaluation municipale actuelle établi à 285 200 \$;

CONSIDÉRANT QUE l'offre du Rucher Boltonnois est conditionnelle à :

- L'obtention d'un bail d'au moins un (1) an et d'aux plus de deux (2) ans de la part de la municipalité comme locateur pour la partie du garage du bâtiment ;
- Le loyer sera de 1 400 \$ par mois (soit 6,44 \$ le pied carré), tout inclus (électricité et chauffage) ;
- La modification par la Municipalité des usages au 2616 route Nicholas-Austin avant d'effectuer la transaction notariée.

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Pierre Piché
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le Conseil accepte les conditions mentionnées ci-dessus ;

QUE le Conseil autorise la mairesse, Mme Joan Westland-Eby et la directrice générale et secrétaire-trésorière, Mme Mélisa Camiré à signer tous les documents nécessaires à la vente de l'immeuble.

ADOPTÉE

6. Le conseil ne justifie nulle part dans les procès-verbaux, la raison pour laquelle la municipalité souhaite vendre l'immeuble et ainsi se départir d'un instrument important de développement pour la communauté.
7. La résolution du conseil ne mentionne pas le contenu détaillé de l'Offre du Rucher ni le genre de modifications d'usages demandées par le Rucher pour acheter l'immeuble.

Un citoyen a dû demander copie de l'Offre d'achat du Rucher en vertu de la Loi sur l'accès à l'information pour connaître le détail des conditions d'usages importantes demandées.

Vous trouverez à la page suivante copie de l'offre d'achat obtenue : Notez que le texte en rouge sont des notes rajoutées.



Propriété du 2616 Nicholas Austin

OFFRE D'ACHAT

Madame Mélisa Camiré
Directrice générale
Municipalité de Bolton-Est

Madame,

Nous souhaitons par la présente exprimer notre intention d'acquérir la propriété du 2616 Nicholas au prix de l'évaluation municipale actuellement établi à 285 200 \$.

Nous avons déjà une confirmation de financement privé à hauteur de 200 000\$. Le montant résiduel sera financé par une hypothèque.

Cette offre est conditionnelle à i) l'autorisation des usages cités en annexe et ii) à l'obtention d'un bail d'au moins un an et d'au plus deux ans de la part de la municipalité comme locateur pour la partie Garage du bâtiment. Le loyer serait fixé à 1400 \$ par mois (6,44 \$ du pied carré), tout inclus (électricité, chauffage). Ceci donne temps et souplesse à la municipalité pour s'organiser sans pression.

Comparaison des coûts actuels vs ceux d'une location

COÛTS ACTUELS ANNUELS (budget 2020)

Intérêts sur la dette	5 921	Note: La municipalité continue de payer l'intérêt sur cette dette puisqu'elle n'a pas utilisé le produit de la vente pour rembourser l'emprunt contracté par règlement. Elle est par conséquent déficitaire sur ce point malgré la vente du garage.
Gaz	6 000	
Électricité	1 500	
Entretien	4 500	
Assurance	1 200	
Alarme	350	
	19 471	

COÛTS SI LOCATION

12	1 400	16 800
Réduction des coûts de		2 671

Ce n'est pas exact puisque la municipalité ne rembourse pas sa dette pour éviter de payer 5 921\$ par année.

AVANTAGES

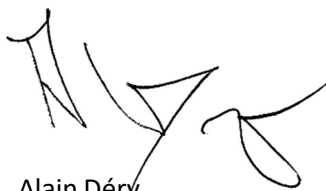
Les avantages de vendre le bâtiment au Rucher Boltonnois sont nombreux :

- Maintien des activités communautaires actuelles (Bistro d'hiver, ateliers, cuisines collectives, apiculture communautaire)
- Les activités proposées par Le Rucher répondent directement à la politique familiale de la municipalité et aux souhaits exprimés par la population lors des sondages à la population. Ceci permet de rencontrer l'objectif exprimé dans le document de la politique familiale, section Offre commerciale de proximité, qui est d'appuyer des projets (*coopérative ou entreprise d'économie sociale, ou les deux*) qui rendent service à la population
- La municipalité continue d'utiliser la portion garage du bâtiment. Aucune perturbation. Aucune urgence de se relocaliser.
- **Le grand local pourra être utilisé par la municipalité pour des événements accueillant jusqu'à 125 personnes (ex : la journée citoyenne)**
- C'est bon pour l'image de la municipalité de vendre à une organisation d'économie sociale plutôt qu'à un promoteur ou à un producteur commercial.
- Ce serait difficile à faire passer que le local devienne le garage d'un promoteur privé plutôt que de servir à la population via une OBNL qui dynamise déjà cette dernière.
- **La population s'est approprié ce lieu et serait bien attristée de perdre son repère.**
- Permettra le développement économique local par la mise en place de diverses productions alimentaires locales et biologiques. Et ce à l'année longue.
- Ceci nous rapprochera encore plus d'une **municipalité nourricière**.
- Permettra la création d'emplois.
- **Favorise l'autonomie financière du Rucher Boltonnois**

En fait c'est le Rucher qui s'est approprié ce lieu et son conseil d'administration, et non pas la municipalité

CENTRE COMMUNAUTAIRE

Si la municipalité souhaite aller de l'avant avec son projet de centre communautaire, le maintien des activités communautaires et sociales tenues à l'atelier municipal par l'équipe du Rucher constitue sans aucun doute un pont important vers cet objectif.



Alain Déry
Président, Le Rucher Boltonnois

USAGES DU 2616 NICHOLAS-AUSTIN

Apiculture

- Extraction et empotage de miel (3 à 15 personnes)
- Transformation du miel (1 à 6 personnes)
- Préparation et entretien de l'équipement apicole (3 à 20 personnes)
- Vente des produits de la ruche (1 à 40 personnes, incluant les clients)

Communauté

- Cuisine communautaire (3 à 10 personnes)
- Ateliers et cours de cuisine (3 à 20 personnes)
- **Bistro – Incluant vente d'alcool (3 à 70 personnes)**
- Événements pour la population (2 février, **party du Rucher- 3 à 100 personnes**)
- Usages par la communauté (sessions de photos, entraînement) (3 à 30 personnes)
- Activités sportives (3 à 30 personnes)
- Marché intérieur d'hiver (3 à 80 personnes)
- Centre d'interprétation de l'abeille (3 à 50 personnes)
- Expositions d'artistes (3 à 80 personnes)
- **Activités culturelle (spectacles, concerts, performances) (3 à 80 personnes)**

Production

- Culture aquaponique (1 à 8 personnes)
- Pousses sur terreau (1 à 8 personnes)
- Champignons (économie circulaire) (1 à 4 personnes)
- Kombucha (1 à 8 personnes)
- **Bière artisanale (1 à 8 personnes)**
- Plats préparés (1 à 8 personnes)

Le nombre de personnes indiqué représente le nombre de personnes présentes en même temps dans le local.

8. Selon ses termes, l'Offre d'achat du Rucher signée par M. Déry est faite au prix de l'évaluation municipale **mais conditionnelle** à la signature d'un bail d'au moins une année et d'au plus deux ans et **à un changement d'usage lequel prenait le consentement de la municipalité et la confirmation de la MRC.**
9. Noter que l'Offre d'achat n'est pas datée et qu'elle indique que le Rucher a obtenu une confirmation de financement privé à hauteur de 200 000\$ et que le montant résiduel sera financé par hypothèque.
10. Toutefois, contrairement à ce qu'indique l'Offre d'achat, ce n'est pas seulement le montant résiduel de 85 200\$ qui a été financé par hypothèque mais un montant total de 269 000\$, lequel comprend deux prêts de 100 000\$ chacun. Le reste a été financé par de petits prêts et de petits dons.
11. Tel qu'indiqué sur le site web du Rucher, on comptait comme prêteurs hypothécaires garantis pour financer l'achat de l'immeuble du Rucher :
 - M. Alain Déry pour 100 000\$.
 - Un autre prêteur, pour 100 000\$, qui est directeur d'une compagnie connue oeuvrant dans le domaine de la fabrication et location d'équipements pour spectacles et de scènes.
 - M. Benoit Van Caloen, pour un montant non divulgué, le conjoint de Mme Vincianne Peeters, conseillère municipale et candidate à la mairie,
 - Mme Martha Crombie, pour un montant de 2 000\$, alors conseillère municipale.

La condition d'achat reliée au changement d'usage

La résolution du conseil ne dit pas grand chose sur le changement d'usage comme condition à l'achat de l'immeuble par le Rucher. **Ce changement d'usage est pourtant extrêmement important. Il fait l'objet de commentaires particuliers dans la Partie IV à venir de l'Historique.**

Ce n'est qu'en obtenant copie de l'Offre d'achat qu'un citoyen a pu vraiment connaître la portée des changements d'usage demandés.

Le changement d'usage demandé comprend notamment l'exploitation d'un **Bistro – Incluant vente d'alcool (3 à 70 personnes).**

Ce changement d'usage requérait l'adoption d'un règlement par le conseil municipal pour modifier son règlement de changement d'usage. Un processus complexe qui a requis :

- l'adoption d'un projet de règlement 2020-375 par le conseil, le 2 mars 2020,
- l'adoption du règlement final 2020-375 par le conseil, le 6 juillet 2020,

- le consentement de la MRC pour s’assurer de la conformité du changement d’usage,
- une demande de changement d’usage formulée en juillet 2020 par M. Déry comme président et administrateur du Rucher, et
- l’adoption d’une résolution du conseil le 8 septembre 2020 autorisant le changement demandé.

En adoptant la résolution acceptant l’Offre d’achat, les autres élus savaient dès février que toutes ces procédures devaient être entreprises et approuvées pour que la municipalité puisse ultimement vendre l’immeuble au Rucher.

Pourquoi la décision de vendre le garage était si importante pour la municipalité et pouvait affecter son futur?

1. Le Rucher n’est pas un organisme assujetti à la volonté des citoyens qui choisissent leurs élus à chaque quatre années.
2. Le Rucher n’est pas imputable aux citoyens de la municipalité.
3. Les membres du Rucher ne sont pas nécessairement représentatifs des citoyens de la municipalité sur le plan socio-économique.
4. La Municipalité n’a aucun contrôle sur les activités du Rucher ni un pouvoir de gérance.
5. Le Rucher a son agenda particulier qui dépend de ses membres mais surtout de son conseil d’administration.
6. Si la municipalité a besoin de ces locaux elle dépend maintenant de la seule volonté du Rucher et de son accord. Le Rucher pourra refuser ou encore demander à la municipalité les sommes qu’il désire pour laisser utiliser le local de l’atelier.
7. Aujourd’hui, le Rucher peut dire qu’il va coopérer avec la municipalité mais demain, dans quelques mois ou quelques années, que dira-t-il? Autrement dit les intérêts du Rucher ne seront pas toujours en tout temps en lien avec ceux de la Municipalité.

8. La municipalité n'a aucun mot à dire sur le financement du Rucher et dépend de la viabilité financière du Rucher.
9. Le Rucher qui a démarré grâce à la municipalité avec l'argent de nos concitoyens étend ses activités dans les autres municipalités de la région sans que celles-ci ne contribuent de la même manière. On peut le voir à Austin, St-Étienne de Bolton et Eastman.
10. Qu'arrivera-t-il si en s'étendant le Rucher a des difficultés financières? La municipalité devra-t-elle le renflouer à coup de subventions ou de dons à chaque année pour continuer à avoir ses services.
11. Par exemple, est-il prudent comme le Rucher l'a fait de contracter un emprunt hypothécaire prévoyant un remboursement en capital de 26 900\$ annuellement sur 10 ans plutôt que d'amortir l'emprunt sur un terme de 25 ans et ainsi pouvoir utiliser plus de liquidités aux activités du Rucher?

Pour ces raisons pourquoi ne pas avoir une VÉRITABLE OBNL D'ÉCONOMIE SOCIALE c'est-à-dire un OBNL :

- qui vise la création de véritables cuisines communautaires ou collectives permettant l'achat de produits alimentaires en grosse quantité avec escompte au volume et la préparation de repas cuisinés en groupe pour nourrir à meilleurs prix les familles moins aisées de la municipalité;
- qui recherche et encourage des bénévoles pour mettre l'épaule à la roue pour les familles les plus démunies et gérer des banques alimentaires;

renvoyant ainsi le Rucher à ses devoirs d'économie sociale?

EN VENDANT LE GARAGE AU RUCHER, LA MUNICIPALITÉ A ABDIQUÉ ET RENONCÉ COMPLÈTEMENT ET DÉFINITIVEMENT À SA CAPACITÉ DE DÉVELOPPER SES ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET COMMUNAUTAIRES «AUX FINS À ÊTRE DÉTERMINÉES PAR SA COMMUNAUTÉ».

**LA VÉRITABLE HISTOIRE DU GARAGE MUNICIPAL ACQUIS PAR LE
RUCHER BOLTONNOIS
PARTIE IV**

LA VENTE DE L'IMMEUBLE AU RUCHER S'EST- ELLE FAITE AU PRIX DU MARCHÉ?

1. La question est importante puisqu'il s'agit d'une transaction dans laquelle un ou plusieurs conseillers municipaux sont intéressés et qu'il s'agit des dollars des contribuables de la municipalité.
2. On dit que l'immeuble est vendu au montant de son évaluation municipale.
3. **Cela ne veut pas dire qu'il a été vendu au Rucher au prix du marché et que la municipalité n'aurait pu en obtenir meilleur prix.**
4. Beaucoup savent que l'évaluation municipale n'est pas nécessairement indicative de la juste valeur marchande.
5. On peut mettre au défi les lecteurs de ce texte d'accepter de vendre leurs propriétés au montant indiqué au rôle d'évaluation municipal, lequel est la plupart du temps inférieur à la juste valeur marchande.
6. La municipalité n'a pas fait d'appel d'offres pour la vente du garage. Lors de la période de questions de la séance au cours de laquelle le conseil a accepté de vendre l'immeuble, après qu'un citoyen ait demandé si une évaluation avait été obtenue d'un évaluateur professionnel pour en déterminer le prix, la réponse donnée fut qu'il n'y en avait pas eu puisque cela coûterait trop cher.
7. Pourtant étant donné les circonstances reliées à une vente entre la municipalité et un organisme avec lequel elle transige et dont un des membres du conseil est le président et un des prêteurs hypothécaires, la prudence aurait dicté d'obtenir une évaluation d'un professionnel indépendant.
8. Quelle était l'urgence de vendre l'immeuble au Rucher? Peut-on penser que plus le temps passait plus il en aurait coûté cher au Rucher pour acheter l'immeuble étant donné la hausse croissante des propriétés immobilières en région surtout en raison du début de la pandémie ou encore plus cela le retardait dans son développement?
9. **Le conseil avait probablement des indices de croire que le prix de 285 200\$, soit l'évaluation municipale en fin de rôle triennal, ne correspondait pas à la juste valeur marchande et que la prudence dicterait qu'une évaluation par un expert puisse être nécessaire.**

I. Le conseil s’était fait dire par sa firme d’évaluateurs que l’évolution du marché s’était accentuée dans les dernière années.

10. La municipalité avait acquis l’immeuble depuis 5 ans au prix de 276 000\$.

11. Lors de la séance du conseil au cours de laquelle il autorise la vente au prix de l’évaluation, le conseil adopte également une résolution indiquant que la municipalité avait reçu le 15 novembre 2019, soit trois mois auparavant, une lettre de sa firme d’évaluateurs recommandant de procéder à la révision (rééquilibrage) du rôle d’évaluation **puisque l’évolution du marché immobilier semblait s’accroître dans les dernières années.**

**12.7 Octroi de contrat – équilibrage rôle d’évaluation foncière
Triennal 2021-2023**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Bolton-Est a reçu le 15 novembre dernier de son évaluateur, Jean-Pierre Cadrin et Associés, une lettre de recommandation d’équilibrage du rôle d’évaluation foncière pour le prochain Triennal 2021-2023 ;

CONSIDÉRANT QUE l’évolution de la proportion médiane indique d’une façon générale que l’évolution du marché immobilier semble s’accroître dans les dernières années ;

CONSIDÉRANT QUE des coûts de travaux d’équilibrage pour l’an prochain seront à prévoir au contrat de 22,00 \$ par dossier, soit une estimation de 1712 dossiers à équilibrer totalisant des frais estimatif de 37 664,00 \$ taxes en sus ;

CONSIDÉRANT QUE l’évaluateur, Jean-Pierre Cadrin et Associés, propose d’échelonner les paiements sur deux (2) exercices financiers, à raison de deux (2) versements en 2020 de 12 500,00 \$ soit le 1er des mois de mai et août et un troisième (3e) versement le 1er février 2021, le solde réel qui sera calculé suite au dépôt du rôle en considérant le nombre réel de dossiers déposés ;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Vinciane Peeters
ET RÉSOLU À L’UNANIMITÉ

QUE le Conseil accorde le contrat des travaux d’équilibrage du rôle d’évaluation foncière à Jean-Pierre Cadrin et Associés au montant total estimatif de 37 664,00 \$ taxes en sus ;

QUE le Conseil autorise la proposition de paiement soit en trois (3) versements débutant le 1^{er} mai 2020.

ADOPTÉE

12. **Le montant de 285 200\$ indiqué** dans la résolution de la municipalité est obtenu sur la base du rôle triennal 2017-2020 préparé par la firme d'évaluation en date de référence du 1er juillet 2016 donc presque 4 ans auparavant.

13. Le rôle d'évaluation de la municipalité pour le même immeuble pour le rôle triennal de 2021 à 2023 fait par la même firme d'évaluateurs en date de référence du 1er juillet 2020 indique une valeur de **304 000\$**, soit un montant supérieur au prix de vente de 285 200\$.

II. La municipalité avait déjà encouru des coûts excédant 12 000\$ pour la transformation de l'immeuble en atelier municipal avant la vente au Rucher.

14. La conseil municipal a encouru et défrayé en 2018 des dépenses totalisant 12 750\$ en rapport avec l'atelier municipal avant de vendre l'immeuble au Rucher :

- 2 500\$ +txs pour un contrat d'ingénieur pour une esquisse (voir résolution 2018-03- 3177) et
- 10 250\$ + txs à la firme St-Georges Structures et Civil; (voir résolution 2018-03-3186).

III. Le changement d'usage a probablement augmenté à la hausse la valeur au marché

15. De plus, il y a possiblement lieu de croire que la juste valeur marchande du garage était plus élevée parce que l'Offre d'achat soumise par le Rucher exigeait un changement d'usage de la municipalité avant d'être acheté.

16. Le Rucher a spécifiquement demandé, entre autres, **un changement d'usage pour l'exploitation d'un Bistro-Incluant vente d'alcool (70 personnes)**. Voici une reproduction des dispositions pertinentes de l'Annexe de l'Offre du Rucher qui a été publiée précédemment dans la Partie III de notre Historique.

USAGES DU 2616 NICHOLAS-AUSTIN

Apiculture

- Extraction et empotage de miel (3 à 15 personnes)
- Transformation du miel (1 à 6 personnes)
- Préparation et entretien de l'équipement apicole (3 à 20 personnes)
- Vente des produits de la ruche (1 à 40 personnes, incluant les clients)

Communauté

- Cuisine communautaire (3 à 10 personnes)
- Ateliers et cours de cuisine (3 à 20 personnes)
- **Bistro – Incluant vente d'alcool (3 à 70 personnes)**
- Événements pour la population (2 février, party du Rucher- 3 à 100 personnes)
- Usages par la communauté (sessions de photos, entraînement) (3 à 30 personnes)
- Activités sportives (3 à 30 personnes)
- Marché intérieur d'hiver (3 à 80 personnes)
- Centre d'interprétation de l'abeille (3 à 50 personnes)
- Expositions d'artistes (3 à 80 personnes)
- Activités culturelle (spectacles, concerts, performances) (3 à 80 personnes)

17. Pour quelle raison le Rucher a-t-il spécifiquement demandé dans les changements d'usage celui de : **Bistro – Incluant vente d'alcool (3 à 70 personnes)**

18. **L'exploitation d'un bistro avec vente d'alcool n'est pas un des objets du Rucher mentionnés dans ses lettres patentes.**

19. Il faudrait vérifier mais un expert en évaluation pourra possiblement confirmer qu'un tel changement d'usage est susceptible d'augmenter la valeur de l'immeuble considérant que celui-ci pourrait être repris par les créanciers hypothécaires et utilisé comme bistro avec présentation de spectacles ou encore revendu comme immeuble industriel de classe A ou de classe B selon les règles de zonage tel que le nouvel usage le permet.

**LA VÉRITABLE HISTOIRE DU GARAGE MUNICIPAL ACQUIS PAR LE
RUCHER BOLTONNOIS
PARTIE V**

**Envisager prendre en main notre développement socio-
économique**

LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DE BOLTON-EST

1. Un profil socio-économique a été préparé M. Pierre Grenier, conseiller municipal, en 2016 sur la base des données de Statistiques Canada, publié sur le site web de la municipalité <http://www.boltonest.ca/VivreBoltonEst/PortraitMunicipal.aspx>

2. Ce profil indique que le salaire moyen des résidents de Bolton-Sud **est inférieur au salaire moyen des résidents de notre MRC**. On y lit à la page 20 du document :

«La participation au marché du travail en 2016 a régressé considérablement par rapport aux données de 2006 (le recensement de 2011 est silencieux à ce sujet) et 2001.

On dénombre 830 personnes en âge de travailler à Bolton-Est au dernier recensement. De ce nombre, 395 sont sur le marché du travail et 430 sont inactives. Le taux d'activité est de 47,6% par rapport à 58,4% pour la MRC et 64,1% pour l'ensemble du Québec»

3. En résumé, en 2016, le pourcentage de la main-d'oeuvre active et le salaire moyen des résidents de la municipalité **étaient inférieurs** à ceux de la MRC de Memphrémagog et du Québec.

4. Le profil socio-économique de notre municipalité est très important et ne peut être ignoré. Il doit servir de guide au développement de la communauté. Bien que ces données datent de 2016 nous n'avons pas en ce moment de données plus récentes.

5. Certes, ce profil a pu faire l'objet de changements depuis 2016, avec l'arrivée de retraités ou semi-retraités et de villégiateurs saisonniers, mais il serait étonnant de constater que le tissu socio-économique ait changé à ce point

LA POLITIQUE DE LA FAMILLE ET DES AÎNÉ(E) 2019-2023 ET LA DIFFICULTÉ DE L'IMPLANTER

6. Dans l'établissement de la Politique de la famille et des aîné(e)s de Bolton-Est pour son Plan d'action triennal 2019-2021, l'analyse des résultats de la consultation par sondage avait permis d'identifier aux pages 8 et 9 de la Politique, 4 grands thèmes de consultation dont celui de «Services de proximité et vie communautaire», soit :

- **Un lieu de services et de rencontres**
- **Loisirs structurés ou individuels**
- **Loisirs sociaux**
- Activités communautaires
- Infrastructures
- **Développement du tissu social**
- Participation citoyenne

À l'égard des lieux permettant l'accès à des services et à des activités, développer des liens d'appartenance

Les objectifs et actions que la municipalité proposait étaient les suivants :

OBJECTIFS

- **Mettre en place des lieux multifonctionnels et des infrastructures pour les activités communautaires et municipales au parc Terrio, répondant aux besoins des familles et des aînés**
- **Optimiser l'utilisation des infrastructures et des lieux existants**

ACTIONS

- **Présenter un plan de développement pour la mise en place d'un lieu multifonctionnel au parc Terrio**
- Réaliser une analyse des opportunités, des avantages et des inconvénients relatifs à l'aménagement des infrastructures et des lieux existants
- **Procéder à l'achèvement du lieu multifonctionnel**

7. Malheureusement la Politique de la famille et des aîné(e)s était articulée jusqu'au début de l'année 2021 en fonction de la construction d'un centre communautaire de 2,2M\$, au Parc Terrio comme lieu multifonctionnel requérant un investissement de 700 000\$ de la municipalité.
8. Cette politique doit maintenant être revue et **la municipalité ne peut donner suite au développement du centre communautaire** parce qu'elle s'est fait refuser la subvention demandée.

9. Présenter à nouveau un projet de centre communautaire, obtenir les subventions nécessaires à sa construction et, présumant leur obtention, concevoir et construire le centre communautaire est un projet à long terme et incertain que ce soit au Parc Terrio ou dans le projet de la Sablière.
10. Nous savons maintenant qu'il est impossible d'envisager le centre communautaire tel qu'envisagé initialement.
11. Il faut maintenant être réaliste et travailler avec ce qu'on a ou ce qu'on peut utiliser.
12. D'ailleurs la Politique de la famille et des aîné(e)s établie en 2019 mentionne **«d'optimiser l'utilisation des infrastructures et des lieux existants»** lesquelles incluaient alors l'atelier municipal.

C'EST LA RAISON POUR LAQUELLE LA MUNICIPALITÉ DOIT PRENDRE EN MAIN SES INSTRUMENTS DE DÉVELOPPEMENT

Il faut prendre en main notre développement avec les équipements disponibles et optimiser leurs fonctions pour la municipalité.

Il est possible de penser à la création d'un OBNL dont le conseil municipal aurait la responsabilité de former le conseil d'administration. Cela permettrait ainsi d'enligner parfaitement les intérêts de la communauté avec les activités de ces instruments de développement.

Pensons par exemple à la création d'un OBNL appelé le «**Collectif Boltonnois**» qui assumerait la gestion des activités du Marché public, du chapiteau et du Café du Bistro dans le Parc Terrio et de l'atelier municipal. Les activités de cet OBNL pourraient même cohabiter avec le Rucher. M Déry pourrait être un dirigeant du Collectif Boltonnois et participer aux décisions en concert avec les membres du conseil du Collectif.

Pourquoi prendre en main nos instruments de développement plutôt que de laisser le Rucher le faire:

1. Il est difficile de penser laisser notre développement communautaire entier dans les mains d'un groupe non élu qui sont les membres du Rucher ou son conseil d'administration.

2. Le Rucher n'est pas un organisme assujéti à la volonté des citoyens qui choisissent leurs élus à chaque quatre années.
3. Le Rucher n'est pas imputable aux citoyens. Il est imputable seulement à ses membres
4. Les membres du Rucher ne sont pas nécessairement représentatifs des citoyens de la municipalité sur le plan socio-économique.
5. La Municipalité n'a aucun contrôle sur les activités du Rucher ni pouvoir de gérance.
6. Le Rucher a son agenda particulier qui dépend de ses membres et surtout de son conseil d'administration.
7. Si la municipalité a besoin de l'atelier elle dépend maintenant de la seule volonté du Rucher et a besoin de son accord. Le Rucher pourra refuser ou encore demander à la municipalité les sommes qu'il désire pour laisser utiliser le local de l'atelier.
8. Aujourd'hui, le Rucher peut dire qu'il va coopérer avec la municipalité mais demain, dans quelques mois ou quelques années, il pourra dire le contraire ou imposer des conditions. Autrement dit les intérêts du Rucher ne seront pas toujours en tout le temps en lien avec ceux de la Municipalité.
9. Que fait-on si le Collectif Boltonnois pense qu'il est plutôt préférable de créer de véritables cuisines communautaires ou collectives permettant l'achat de fruits, légumes et viandes en gros favorisant ainsi nos producteurs locaux et la préparation de repas cuisinés en groupe notamment pour faire du cannage, des repas congelés ou créer de véritables banques alimentaires et nourrir ainsi à meilleurs prix les familles moins aisées de la municipalité?
10. On ne peut forcer le Rucher à faire ainsi bénéficier la communauté des activités de cuisine de ses bénévoles ni la richesse qui en résulte; celui-ci semble plutôt vendre ses produits comme n'importe quel vendeur au prix du marché avec probablement le fruit du travail de bénévoles sur son site de vente en ligne sous le nom de «Bistro du Rucher».

11. Déjà on peut penser que le Rucher a des activités qui ne convergent pas avec celles que la municipalité pourrait envisager. Comme exemple :

Activités actuelles du Rucher	Activités pouvant être envisagées par la municipalité
<p>1. Cuisine de mets hauts de gamme (soupe marocaine aux lentilles rouges, soupe à la bière et au gré des champs, chaudière gaspésienne, morue et crevettes, chaudière de crabe, sushis, etc...), produits en vrac, dattes, pour vente au prix du marché sous le nom «Rucher du Bistro»</p> <p>2. Vente en ligne de divers produits alimentaires, incluant du crabe à 98\$, le kilo, fromages artisans, etc... faisant concurrence à des entreprises à but lucratif qui encouragent également des producteurs locaux et autres producteurs du Québec comme : Terroir Quebec https://terroirsquebec.com/, mon épicier bio https://www.monepicierbio.ca/, les fermes Lufa https://www.facebook.com/lesfermeslufa/</p> <p>pourtant ces entreprises engagent des employés, paient des salaires et paient des taxes.</p>	<p>1. Cuisine collective pour bénéficier à la population de Bolton-Est en général en achetant les produits au gros, en demandant la collaboration de bénévoles, en les cuisinant en cuisine collective à moindre coût et en les offrant aux moins aisés de la municipalité.</p> <p>2. Les citoyens pourraient chaque semaine placer leur commande auprès d'entreprises de vente en ligne de produits alimentaires, offrant ainsi un plus grand choix de produits et des prix tout aussi concurrentiels. Le Collectif Boltonnois pourrait même prendre arrangement directement avec l'Association Création de saveurs (producteurs locaux en Estrie) ou d'autres associations de producteurs de produits alimentaires et éviter aux acheteurs de payer la marge de 10 à 12% que le Rucher indique prendre sur les achats.</p>

	Le Collectif Boltonnois pourrait également utiliser le garage comme point de livraison des commandes qui ne peuvent être livrées directement chez le citoyen.
Lieu de rassemblement pour atelier de cuisine de sushi à 55\$	Cuisine communautaire avec bénévoles pour approvisionner des banques alimentaires ou pour enseigner les éléments de base d'une cuisine de tous les jours
Party de Noel pour les membres du Rucher	Organisation de Fêtes d'Halloween pour enfants Organisation pour un dépouillement d'arbre de Noel au bénéfice des enfants de la municipalité
Bistro pour présentation de spectacles avec consommation d'alcool tel que suggère le changement d'usage demandé pour l'achat du garage.	Lieu pour rencontre communautaires avec les citoyens, pour cours de yoga, formations culturelles, opération d'une CPE ou garderie privée subventionnée

12. Le Rucher qui a démarré grâce à la municipalité avec l'argent de nos concitoyens étend ses activités au bénéfice des citoyens des autres municipalités de la région sans que celles-ci ne contribuent leur équivalent ou même proportionnellement. Voyez comment le Rucher s'annonce sur le site de la municipalité d'Austin. Cela ressemble-t-il à un OBNL à vocation sociale créé pour de l'apiculture, de la cuisine collective et communautaire et certaines techniques d'agriculture à Bolton-Est?

<https://municipalite.austin.qc.ca/bottins/le-rucher-boltonnois/>

13. La municipalité n'a aucun mot à dire sur le financement du Rucher et dépend de sa viabilité financière.

14. Il y a opacité complète entre le Rucher et la municipalité envers les citoyens quant aux contrats, ententes et aspects financiers entre ces deux organismes. En vertu de la Loi sur l'accès à l'information, la municipalité invoque qu'elle ne peut livrer l'information demandée sur les dons ou subventions données au Rucher ni sur les ententes avec le Rucher du fait qu'il s'agit d'une entité indépendante. Les citoyens ne peuvent avoir accès à cette information.

15. Qu'arrivera-t-il si le Rucher a des difficultés financières? La municipalité devra-t-elle le renflouer à coup de subventions ou de dons à chaque année pour avoir accès à ses services.

**LA VÉRITABLE HISTOIRE DU GARAGE MUNICIPAL ACQUIS PAR
LE RUCHER BOLTONNOIS
PARTIE VI**

Comment nous prendre en main?

La solution est dans la mise sur pieds d'une structure pérenne gouvernée pour les citoyens.

Plusieurs municipalités ont mis sur pied des structures comme instruments de développement communautaire tout en évitant qu'elles dépendent d'un groupe de personnes dont les intérêts ne sont pas parfaitement en ligne avec ceux de la communauté en général.

Le Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation met à la disposition des municipalités des spécialistes et conseillers, notamment en législation, réglementation et éthique. Ces conseillers peuvent être consultés en tout temps pour assister à la mise sur pieds de structures qui respectent les règles d'éthiques et de bonne gouvernance tout en permettant de rencontrer les objectifs du conseil municipal et de la municipalité.

Tel que mentionné, le nouvel OBNL qui serait constitué sous le nom de «**Collectif Boltonnois**» avec les objets qu'il définit selon ses besoins pour permettre ses activités aurait un conseil d'administration formé de la manière déterminée par les élus municipaux. Par exemple il pourrait comprendre des citoyens représentant les intérêts sociaux-économiques de divers secteurs de la municipalité.

**I- EN CE QUI CONCERNE LE MARCHÉ PUBLIC ET LE CAFÉ DU BISTRO AU
PARC TERRIO**

DANS LES FAITS :

1. En plus de considérer les dons ou subventions au Rucher totalisant presque **28 000\$** sur trois ans, pour mettre sur pieds le Marché public, l'été au Parc Terrio et l'exploiter, la Municipalité :

- a dû acheter un chapiteau semi-permanent au coût d'environ **42 000\$**;
- doit payer des coûts d'installation annuels du chapiteau d'environ **8 500\$**;
- doit payer des coûts de démontage et d'entreposage annuels d'environ **4 800\$**;
- paie annuellement le coût des frais et artistes qui se produisent dans le parc l'été et qui exigent un cachet représentant environ 2 500\$ en 2020 et **4 400\$** en 2021;
- paie les frais de conception et de fabrication de bannières;
- prête gratuitement le chapiteau ainsi que l'espace gazébo du Café du Rucher au Parc Terrio.

2. Ces dépenses ainsi que l'accent mis ces dernières années sur les activités culturelles au Parc Terrio et à l'atelier municipal du fait des activités du Rucher expliquent probablement l'augmentation importante du poste budgétaire discrétionnaire consacré par la municipalité aux Loisirs et cultures.

	Loisirs et cultures	% d'augmentation en trois ans	% d'augmentation en deux ans	% d'augmentation par rapport à 2015
2015	35 463\$			Entre 2015 et 2019
2016	47 906\$			508%
2017	99 088 \$	En 2018-2019-2020	En 2018 et 2019	
2018	155 855\$	86%	118%	
2019	215 753\$			
2020	165 713\$			

3. La municipalité n'encaisse aucun revenu provenant de la vente des repas, cafés et autres boissons vendus au Café du Bistro, lesquels pourraient être utilisés pour payer en partie les coûts et frais qu'elle encourt pour la mise sur pieds du Marché public. Dans les faits, la municipalité assumant déjà la presque totalité des coûts de ces activités le Collectif Boltonnois devrait avoir le droit d'en encaisser tous les revenus.

4. Toute l'infrastructure reliée au Marché public et le gazébo en bois de même que les tables et les chaises, sauf possiblement l'équipement de cuisine utilisé dans l'espace du Café du Bistro, appartiennent à la municipalité.

5. Les activités du Marché d'été sous chapiteau dans le Parc Terrio n'existent que parce que la municipalité a bien voulu encourir toutes ces dépenses, déboursier ces subventions et permis tous ces accommodements.
6. Tel que structuré actuellement, le Rucher gère toutes les activités du Parc Terrio ayant trait au Marché public et au Café du Bistro dans le Parc Terrio sans imputabilité véritable apparente pour les citoyens.
7. La municipalité doit s'assurer que les activités organisées dans le Parc Terrio, c'est-à-dire sur sa propriété sont conformes aux lois et réglementations applicables, tels : permis du MAPAQ, la Régie des alcools pour la vente d'alcool, perception appropriée des taxes.

LA SOLUTION :

1. Pour ces raisons la gestion des activités du Chapiteau, du Marché public et du Café du Bistro dans le Parc Terrio, devrait être sous le contrôle du Collectif Boltonnois.
2. Le Collectif Boltonnois gèrerait et exploiterait le Marché public et le Café du Bistro au Parc Terrio en sollicitant la participation de M. Déry et des bénévoles comme ces personnes le font actuellement incluant l'animation musicale, tout en en s'assurant de formuler au nom du Collectif, les permis d'exploitation du MAPAQ ou de vente de bière ou autre alcool requis, selon le cas. Par ailleurs, le Collectif encaisserait toutes les ventes du Café du Bistro pour les affecter au paiement des dépenses.
3. M. Déry serait un des dirigeants du Collectif Boltonnois. Il aurait l'opportunité de s'impliquer comme il le fait dans le Marché Public et le Café du Bistro dans le Parc Terrio et sous la supervision du conseil du Collectif Boltonnois de gérer gracieusement leurs activités comme bénévole comme il le fait actuellement.
4. La municipalité paie déjà les musiciens et autres artistes qui demandent un cachet qui se produisent soit dans le Parc Terrio et, sauf erreur, en partie dans l'atelier/garage. Elle pourra continuer de le faire comme elle l'entendra. Les artistes non rémunérés appelés à se produire surtout au Café du Bistro dans le Parc Terrio, tels le «Bolton Bee Band» avec tout l'agrément et l'atmosphère qu'ils amènent, pourront continuer de le faire comme ils le faisaient auparavant.
5. **En somme, tout serait comme avant au niveau opérationnel, tous les bénévoles contribueraient en mettant l'épaule à la roue au Parc Terrio au Chapiteau du marché et au Café du Bistro comme par le passé; toutefois au niveau de la gouvernance, le Collectif Boltonnois supervise et décide des orientations à donner à toutes ces activités, selon ses budgets et ceux de la municipalité et encaisse les**

revenus en résultant. Par exemple, il pourra étendre les activités du Marché public en invitant et donnant l'opportunité à plusieurs producteurs de fruits et légumes de la municipalité d'offrir en vente leurs produits sous chapiteau étant donné qu'il s'agit d'un marché public.

6. Les aspects financiers et les ententes entre la municipalité et le Collectif Boltonnois seraient assujettis aux règles de transparence d'un organisme public et toutes les ententes et les aspects financiers seraient connus et accessibles aux citoyens.

II- EN CE QUI CONCERNE L'ATELIER MUNICIPAL

DANS LES FAITS :

1. La municipalité a aidé de manière très importante au démarrage des activités du Rucher dès le début de sa constitution par **l'octroi d'un bail annuel de 100\$** pendant plus de 29 mois pour lui laisser l'accès à environ 50% de l'immeuble correspondant, entre autre, à la portion cuisine et aire communautaire. Cela représente une aide considérable. On ne peut ignorer toutefois et il faut souligner aussi les efforts mis par les bénévoles pour la communauté **mais sans la municipalité, son argent et les autres avantages que la municipalité lui a consentis, le Rucher n'aurait pu démarrer ses activités (autres que ses activités apicoles) ni les développer comme il l'a fait.**
2. Comme exemple, le conseil municipal autorisé la municipalité à encourir et défrayer en 2018 des dépenses totalisant 12 750\$ en rapport avec l'atelier municipal avant de vendre l'immeuble au Rucher :
 - 2 500\$ +txs pour un contrat d'ingénieur pour une esquisse d'ingénieur (voir résolution 2018-03- 3177) et
 - 10 250\$ + txs à la firme St-Georges Structures et Civil; (voir résolution 2018-03-3186).
3. En vendant le garage au Rucher, le conseil municipal a pris la décision d'abandonner le contrôle d'un des instruments de développement les plus importants pour sa communauté, c'est-à-dire un espace où elle peut avoir des assemblées communautaires, tenir des activités de loisirs et sociales qui ne sont pas nécessairement en lien ou peuvent entrer en conflit avec celles du Rucher.
4. Pourtant le 3 avril 2018, dans une résolution adoptée à l'unanimité, le conseil avait indiqué que l'immeuble devait être utilisé aussi **«pour d'autres fins à être déterminées par la communauté».**

5. Nos élus municipaux n'ont jamais expliqué les raisons pour lesquelles après avoir investi plus de 12 000\$ de dépenses en immobilisations en 2018 et avoir consenti à 100\$ par année un bail de 3 ans au Rucher, ils ont décidé d'abandonner la propriété de l'immeuble et le contrôle de la destinée de cet instrument communautaire si vital?
6. Maintenant que la municipalité ne peut plus envisager son centre communautaire, ni le conseil municipal ni le Rucher ne peuvent justifier la raison pour laquelle le Rucher contrôle maintenant l'un des principaux instruments de développements de la municipalité. Seul le Rucher peut décider de l'utilisation de cet immeuble et notre municipalité n'a pas d'autre immeuble. Que faire?
7. **Ainsi la municipalité n'a plus l'autonomie pour utiliser l'immeuble «pour des fins que son conseil disait à être déterminées par la communauté» ni non plus l'opportunité de laisser la communauté décider de son utilisation.**
8. La municipalité est maintenant en plus mauvaise position relativement au contrôle de ses instruments de développement communautaire qu'avant l'achat du garage en 2015.

LA SOLUTION :

1. Le Collectif Boltonnois achète l'immeuble, pour le prix payé il y a un peu plus d'un an avec les équipements et autres immobilisations à l'intérieur. Ce prix est payé en assumant le prêt de 242 000\$ encore du aux prêteurs hypothécaires. Il paie la différence en argent lors de l'achat. **Cela est bon pour le Rucher puisque cette transaction génère des liquidités autrement immobilisées dans l'immeuble qui serviront aux activités que le Rucher voudra poursuivre.**
2. Vu qu'il s'agit d'un socio-financement, les prêteurs actuels du Rucher pourraient continuer de prêter au Collectif pour les mêmes raisons qu'ils ont prêté initialement au Rucher.
3. M. Déry pourrait conclure des ententes pour fournir au Collectif Boltonnois ou à la municipalité les facilités de production vidéo, de présentation de spectacles et autres activités multi-média en tout comme il le faisait par le passé. Ces ententes étant connues, M. Déry n'aurait simplement qu'à divulguer son intérêt, ne pas participer aux délibérations et ne pas voter s'il est en conflit lors des discussions et décisions ayant trait à ses services.
4. Le Collectif Boltonnois pourrait ainsi assurer sa pérennité et s'assurer du respect d'objectifs complémentaires à ceux de la municipalité, notamment pour l'utilisation

du garage, de l'atelier et de la **cuisine toujours «aux fins déterminées par la communauté»** et pour la communauté.

5. Le Collectif Boltonnois pourra ainsi utiliser l'immeuble :
 - a. comme salle communautaire, pour de la cuisine communautaire ou collective de la manière dont il l'entend c'est-à-dire de manière à faire profiter toute la collectivité, notamment ceux qui sont moins aisés, et à créer des banques alimentaires.
 - b. pour y héberger une CPE ou une garderie subventionnée.
 - c. pour organiser des fêtes ou party pour la communauté ou les enfants en général, ou
 - d. pour y produire et diffuser les vidéos et rencontres d'informations avec la population en utilisant l'équipement vidéo et d'éclairage comme le Rucher le fait actuellement pour la municipalité avec la participation bénévole des mêmes personnes que celles qui ont produit et diffusé ces vidéos.

6. Le Rucher pourra poursuivre et développer toutes ses activités reliées aux abeilles et à l'apiculture tout comme il le fait actuellement ainsi que ses activités de marché de vente en ligne et bénéficier d'une place au marché public. Il pourra verser un loyer à la municipalité pour l'espace occupé pour ses marchandises.

7. S'il veut poursuivre la cuisine de mets pour les offrir en vente en ligne au prix du marché sous le nom le « Bistro du Rucher» comme il le fait actuellement, le Rucher pourra le faire en fonction d'un horaire agréé avec Le Collectif Boltonnois. Le Collectif Boltonnois pourra même retenir les services de la chef Maude et ainsi en partager les coûts pour guider les résidents dans la préparation des repas de cuisine collective pour personnes moins favorisées ou banques alimentaires.

7. Encore une fois, les aspects financiers et les ententes entre la municipalité et le Collectif Boltonnois relativement à l'immeuble et son utilisation par des tiers seraient assujettis aux règles de transparence d'un organisme public et toutes les ententes et les aspects financiers seraient connus et accessibles aux citoyens.

CONCLUSION

Il est raisonnable de penser que les intérêts de la collectivité doivent primer ceux d'un groupe de résidents qui ont bénéficié de l'extrême générosité de la municipalité tout en reconnaissant l'apport considérable du travail, des efforts et énergies que des personnes ont fourni à titre de bénévole.

Les administrateurs du Rucher ne devraient pas avoir de réticences à recommander aux membres du Rucher d'accepter la réorganisation proposée si celle-ci est bien expliquée de manière à permettre à la communauté de pouvoir prendre en main ses instruments de développement et d'éviter un schisme entre les membres du Rucher et le reste de la population.

La municipalité sera ainsi éternellement reconnaissante à M. Déry pour avoir été l'élément catalyseur qui a permis de créer et de maintenir la pérennité d'une communauté vibrante qui se veut une municipalité vraiment nourricière.
